

**LOTTO DI TERRENO SITO EDIFICABILE SITO NEL COMPARTO****BERTALIA/LAZZARETTO A BOLOGNA**

\* \* \*

**ex lotto 183 (Procedura fallimentare) + ex lotto N. 1 (liquidazione amministrativa coatta)**

\* \* \*

**CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI**

Lotto di terreno sito nel Comune Bologna nel comparto "R5.3 Bertalia/Lazzaretto" destinato alla realizzazione di un fabbricato in edilizia libera c.d. "1a" (residenza), per complessivi 2296,16 mq + 701,50 mq = 2.997,66 mq circa di superficie utile (SU), così come regolato da "POC con valenza di PUA R 5.3 Bertalia Lazzaretto approvato con delibera PG 427434 - 2017". Tale delibera ha esecutività dal 27 Dicembre 2017 e scadenza al 26 Dicembre 2027 (l'intera cartella di elaborati del Piano approvato con PG n. 427437/2017 può essere ritrovato al seguente link: <http://dru.iperbole.bologna.it/pianificazione-governo-territorio/piano-operativo-comunale-poc-con-valore-ed-effetti-di-pua-r53> alla voce "Approvazione del POC/PUA"). Si precisa che con PG n. 179683/2021 è stata, poi, approvata una variante normativa che sostanzialmente chiarisce che nei lotti residenziali è ammesso anche l'uso c.d. "1b" (studentato puro). Si precisa inoltre che, dal punto di vista strettamente morfologico il lotto di terreno di cui alla presente stima si compone di differenziati e frazionati appezzamenti di terrenom, alcuni di proprietà esclusiva della procedura fallimentare e della liquidazione coatta indicate in epigrafe, altri in comproprietà sempre fra la procedura fallimentare e la procedura di

liquidazione coatta amministrativa indicate in epigrafe. Al fine di dare effettiva e concreta realizzazione delle capacità edificatorie più sopra richiamate (2296,16 mq + 701,50 mq = 2.997,66 mq circa) è risultato infatti necessario avere la disponibilità dei terreni sopra citati di proprietà sia esclusiva che congiunta fra le due procedure (una fallimentare e l'altra di liquidazione coatta). E' stata così sviluppata la presente perizia congiunta. Per maggiori dettagli si vedano i paragrafi "Indagini Amministrativa" e "Descrizione del Bene".

#### **PROPRIETA' ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Il bene immobile oggetto di stima risulta accatastato al Catasto Terreni e del Comune di Bologna così identificato:

##### Foglio 41

- Mappali 638, 641, 643, 647: di proprietà per 1/1 della società fallita.
  - Mappali 635, 636, 637, 639, 645, 646: di proprietà per 814/1000 della società fallita e di proprietà per proprietà per 186/1000 della società in liquidazione coatta.
  - Mappali 642 di proprietà per 1/1 della società in liquidazione coatta -
- Per specifici dettagli si rimanda alla relazione notarile.

#### **CONFINI**

Ragioni proprietà terze, beni comuni da più lati, salvo altri e più precisi

#### **CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

#### **ATTUALE E QUANTO OGGETTO DI FALLIMENTO**

Il terreno edificabile in oggetto risulta correttamente accatastato.

#### **ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'**

Non risultano esistenza di parti comuni e servitù.

**PERTINENZA**

La società fallita e la società in liquidazione coatta risultano ad oggi **pieni proprietari (ciascuno per le proprie competenze secondo le quote di cui alla precedente sezione “PROPRIETA’ ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE”)** del lotto oggetto di stima.

**PROVENIENZA DEL BENE**

**Per quanto attiene i beni di proprietà della società fallita:**

- Mappali 638 et 647, nonché ai mappali 635, 636, 637 e 646: con atto di permuta a rogito del Segretario Generale Reggente del Comune di Bologna, dott. Fulvio Alberto Medini, del 15 aprile 1981 rep. n. 1359, registrato a Bologna il 30 aprile 1981 al n. 8156, trascritto a Bologna in data 26 maggio 1981 all'art. 9953.
- Mappali 641 et 643, nonché ai mappali 639 e 645: con atto di compravendita a rogito del Segretario Generale Reggente del Comune di Bologna, dott. Fulvio Alberto Medini, del 28 giugno 1976 rep. n. 1056, registrato a Bologna il 16 luglio 1976 al n. 9649, trascritto a Bologna in data 6 luglio 1976 all'art. 9842.
- Mappali 638, 641, 643 et 647 in piena proprietà, nonché a tutti i sei mappali in comproprietà per quota 814/100: per atto di acquisto per cessione di diritti reali a rogito Notaio Andrea Errani di Bologna del 24 novembre 2008 rep. n. 79573/25023, trascritto a Bologna in data 11 dicembre 2008 all'art. 39362, la proprietà mappali definitivi 638, 641,643 e 647, e la comproprietà per 814/1000 dei mappali 635, 636, 637, 639, 645 e 646 passava alla società fallita, attuale titolare. Con il medesimo atto la rimanente quota in ragione di 186 /1000 sui

mappali 635, 636, 637, 639, 645 e 646 veniva trasferita alla suddetta

società in liquidazione coatta. In detto atto Notaio Andrea Errani il

Comune di Bologna cedeva alla società fallita la proprietà e

comproprietà di sui predetti mappali trattenendo per sé la capacità

edificatoria (oggetto di specifica convenzione di cui nel seguito).

Per maggiori dettagli si faccia riferimento alla relativa relazione notarile.

**Per quanto attiene i beni di proprietà della società in liquidazione**

**coatta:**

**Per i mappali: 635, 636, 637, 639, 645 e 646:**

Anteriormente al ventennio di riferimento i terreni erano di proprietà del

Comune di Bologna per acquisti fatti anteriormente al ventennio.

Con atto del Notaio in Bologna Dottor Andrea Errani in data 24 novembre

2008 (rep. n. 79573/25023, trascritto a Bologna il giorno 11 Dicembre 2008

ai numeri 69465 Reg. Gen. 39366 Reg. Part., con cui il Comune di Bologna

cedeva a titolo oneroso alla società in liquidazione coatta, la quota pari a 186

/1000 (centottatasei millesimi) dei terreni in parola.

**Per il mappale 642:**

Anteriormente al ventennio di riferimento i terreni erano di proprietà del

Comune di Bologna per acquisti fatti anteriormente al ventennio.

Con atto del Notaio in Bologna Dottor Andrea Errani in data 24 novembre

2008 (rep. n. 79573/25023, trascritto a Bologna il giorno 11 Dicembre 2008

ai numeri 69465 Reg. Gen. 39366 Reg. Part.), il Comune di Bologna

alienava alla società in liquidazione coatta, la piena proprietà del terreno in

parola. Per ogni ulteriore dettaglio si faccia riferimento alle relative

relazioni.

### ATTI PREGIUDIZIEVOLI

**Per quanto attiene i beni di proprietà della società fallita:**

- **Per il mappale 643:** Ipoteca volontaria iscritta in data 17 Giugno 2010 art. 6001 (gen.n. 28661) - per Euro 7.950.000 a favore della Emilbanca Credito Cooperativo – Società Cooperativa, elettivamente domiciliata presso la sede di Bologna via Mazzini, 152, contro società fallita a garanzia della restituzione del mutuo di euro 5.300.000,00, come da atto a rogito Notaio Andrea Errani 9/06/2010 rep. N. 82909/26816;
- **Per i mappali 638, 641, 647** Ipoteca volontaria iscritta in data 17 Giugno 2010 art. 6002 (gen.n. 28662) - per Euro 2.925.000 a favore della Emilbanca Credito Cooperativo – Società Cooperativa, sede di Bologna cod. fisc. 02888381205 con domicilio eletto a Bologna via Mazzini, 152, c.f. 00457940377 a garanzia restituzione del mutuo da 1.950.000,00 euro, come da atto a rogito Notaio Andrea Errani 9/06/2010 rep. N. 82909/26816;
- **Art. 5340 (gen. N. 8468) in data 28 Febbraio 2013, sentenza dichiarativa di fallimento, in forza della sentenza del Tribunale di Bologna del 22 Gennaio 2013 rep. n. 2/2013.**
- Convenzione urbanistica per l'attuazione del Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica della zona integrata di settore “R5.3 Bertalia/Lazzaretto” costituente altresì di programma integrato di riqualificazione urbana, stipulata con il Comune di Bologna, con atto autenticato dal Notaio Andrea Errani in data 24 Novembre 2008 rep.n. 79572/25022, registrato a Bologna - il 10 Dicembre 2008 n.

13846.

- Accordo integrativo della Convenzione Urbanistica del Piano particolareggiato “R5.3 Bertalia/Lazzaretto” ai sensi degli artt. 8 e 9 di detta convenzione. Scrittura privata conservata agli atti del Notaio Andrea Errani rep.n° 82494/26623 registrato il 20/04/2014 al n° 5462/17.

- Art, 20691 in data 26 Luglio 2011: Contratto preliminare di cessione di diritti edificatori (mq 175 di superficie utile destinata ad usi non residenziali) in forza di scrittura privata autenticata dal Notaio Andrea Errani del 12/07/2011 rep n° 85221/27960.

- Art. 20692 in data 26 Luglio 2011. Contratto preliminare di cessione di diritti edificatori (mq 151 di superficie utile destinata ad usi non residenziali) in forza di scrittura privata autenticata dal Notaio Andrea Errani del 12/07/2011 rep n° 85221/27960. Art. 20692 del 26 Luglio 2011.

**Per quanto attiene i beni di proprietà della società in liquidazione**

**coatta:**

- Per i mappali 635, 636, 637, 639, 645 646, NON risultano gravami
- Per il mappale 642: IPOTECA VOLONTARIA iscritta a Bologna il 17 giugno 2010 ai numeri 28665b Reg. Gen. E 6005 Reg. Part, per euro 2.925.000 (duemilionevecentocinquemila) a favore di Emil Banca Credito Cooperativo Società Cooperativa con sede in Bologna – Codice Fiscale n 028883811205, domicilio ipotecario eletto in Bologna via Mazzini 15 a garanzia di mutuo fondiario di euro 1.950.000 (unmilionevecentocinquantamila) da restituire in

anni 10 (dieci).

- Per i mappali 635, 636, 637, 639, 642, 645, 646: Convenzione urbanistica per l'attuazione del Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica della zona integrata di settore "R5.3 Bertalia/Lazzaretto" costituente altresì di programma integrato di riqualificazione urbana, stipulata con il Comune di Bologna, con atto autentificato dal Notaio Andrea Errani in data 24 Novembre 2008 rep.n. 79572/25022, registrato a Bologna - il 10 Dicembre 2008 n. 13846.

- Per i mappali 635, 636, 637, 639, 642, 645, 646: Accordo integrativo della Convenzione Urbanistica del Piano particolareggiato "R5.3 Bertalia/Lazzaretto" ai sensi degli artt. 8 e 9 di detta convenzione. Scrittura privata conservata agli atti del Notaio Andrea Errani rep. n° 82494/26623 registrato il 20/04/2014 al n° 5462/17.

#### **REGIME FISCALE**

##### **Per quanto attiene la società fallita:**

La Società fallita E' qualificabile come **IMPRESA COSTRUTTRICE**.

Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta presso l'Ufficio del Territorio di Bologna in data 28/02/2013 al n. 5340 reg. part. e al n. 8468 reg.gen.

##### **Per quanto attiene la società in liquidazione coatta:**

La Società in liquidazione coatta E' qualificabile come **IMPRESA COSTRUTTRICE**.

#### **INDAGINE AMMINISTRATIVA**

Per il terreno edificabile in oggetto risultano rilasciati dal Comune di Bologna i seguenti atti:

- Convenzione urbanistica per l'attuazione del Piano Particolareggiato

di Iniziativa Pubblica della zona integrata di settore “R5.3

Bertalia/Lazzaretto” costituente altresì di programma integrato di

riqualificazione urbana, stipulata con il Comune di Bologna, con atto

autenticato dal Notaio Andrea Errani in data 24 Novembre 2008

rep.n. 79572/25022, registrato a Bologna - il 10 Dicembre 2008 n.

13846;

- Accordo integrativo della Convenzione Urbanistica del Piano

particolareggiato “R5.3 Bertalia/Lazzaretto” ai sensi degli artt. 8 e 9

di detta convenzione. Scrittura privata conservata agli atti del Notaio

Andrea Errani rep.n° 82494/26623 registrato il 20/04/2014 al n°

5462/17.

- Accordo a norma dell'art. 18 LR 20/2000 in relazione al piano

operativo comunale (POC) con valore ed effetti di piano urbanistico

attuativo (PUA) in variante al piano particolareggiato di iniziativa

pubblica relativo alla Z.I.S. "R5.3 Bertalia Lazzaretto" da parte del

Comune di Bologna (del Febbraio 2016).

- POC con valenza di PUA R 5.3 Bertalia Lazzaretto approvato con

delibera PG 427434 – 2017”. Tale delibera ha esecutività dal 27

Dicembre 2017 e scadenza al 26 Dicembre 2027.

L'intera cartella di elaborati del Piano approvato con PG n.

427437/2017 può essere ritrovato al seguente link:

<http://dru.iperbole.bologna.it/pianificazione-governo-territorio/piano->

[operativo-comunale-poc-con-valore-ed-effetti-di-pua-r53](http://dru.iperbole.bologna.it/pianificazione-governo-territorio/piano-operativo-comunale-poc-con-valore-ed-effetti-di-pua-r53) alla voce

"Approvazione del POC/PUA". Si veda a tal proposito, quanto di cui

al Masterplan, allo Schema di convenzione, e alle Norme Tecniche di

Attuazione. Si precisa, che, con riferimento al POC con valenza di PUA sopra citato i lotti oggetto della presente perizia si collochino nell'ambito della c.d. "Insula 6 ter" (di cui ne costituiscono una porzione).

- Variante normativa (che sostanzialmente chiarisce che nei lotti residenziali è ammesso anche l'uso 1b studentato puro) approvata con PG n. 179683/2021. Tale variante, con i relativi allegati, può essere visualizzata [al link](http://atti9.comune.bologna.it/atti/wpub_delibere.nsf/%24%24OpenDocument.xsp?documentId=373CD13D70533A65C12586BD00797494&action=openDocument) [http://atti9.comune.bologna.it/atti/wpub\\_delibere.nsf/%24%24OpenDocument.xsp?documentId=373CD13D70533A65C12586BD00797494&action=openDocument](http://atti9.comune.bologna.it/atti/wpub_delibere.nsf/%24%24OpenDocument.xsp?documentId=373CD13D70533A65C12586BD00797494&action=openDocument) )

#### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

Lotto di terreno edificabile. Il terreno appare libero.

#### **DESCRIZIONE DEL BENE**

Si tratta di un lotto di terreno edificabile posto in prossimità di via Terracini (fra le vie G. Evans / S. Freud) a Bologna regolamentato da Piano Operativo Comunale (POC) con valore ed effetti di Piano urbanistico Attuativo (PUA) (ai sensi dell'art. 30, c. 4 della LR 20/2000) in Variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica della Zona Integrata di Settore (ex PRG '89) R5.3 - Bertalia Lazzaretto. Come indicato nel dettaglio nella precedente sezione "Indagine Amministrativa" tale lotto di terreno (originariamente oggetto di una prima specifica convenzione con il Comune di Bologna del 2008 oggetto di successive integrazioni) è stato oggetto di un primo accordo a norma dell'art. 18 LR 20/2000 del Febbraio 2016 ed oggi è integrato nel POC con valenza di PUA R 5.3 Bertalia Lazzaretto approvato

con delibera PG 427434 – 2017”.

Con specifico riferimento ai sopra citati documenti (a cui si rimanda integralmente per ogni specifico dettaglio attuativo) si precisa come il lotto di terreno oggetto di valutazione fa parte di quella che era originariamente indicato come “Lotto 6b” ed oggi riferito come “Insula 6 ter” (di cui ne costituisce una porzione non integrale).

### **Capacità edificatoria**

I lotti di terreno oggetto di perizia (che costituisce una porzione della c.d. “insula 6 ter”, precedentemente indicata come 6B) **hanno capacità edificatoria pari a circa 2995,5 mq di Superficie Utile (SU) ad uso 1a (residenziale libera) o 1b (studentato puro). Tale capacità deriva dalla somma di 2.296 mq circa di proprietà fallimento, ex lotto 183 e di 701,5 mq circa di proprietà della società in liquidazione coatta, ex lotto N. 1.**

Tale capacità emerge a valle di varie evoluzioni nelle convenzioni urbanistiche e relativi POC/PUA, succedutesi negli anni, secondo quanto qui di seguito riassunto (per ogni più specifico dettaglio si faccia integralmente riferimento ai contenuti dei documenti qui citati).

La originaria Convenzione (REP N. 79572 Matrice N. 25022) aveva ad oggetto “*L’attuazione del piano particolareggiato di iniziativa pubblica della zona integrata di settore “R5.3 Bertalia/Lazzaretto” costituente altresì programma integrato di riqualificazione urbana*” e fu stipulata in data 24 Novembre 2008 (recepndo il piano particolareggiato approvato con delibera comunale n.185 del 27 Luglio 2007). Il lotto di terreno oggetto di perizia si colloca in quella che nella sopra citata convenzione era identificata come c.d. “Insula 6” e più precisamente nella c.d. “Insula 6b” (la insula 6 era infatti a

sua volta suddivisa in due lotti: insula 6a ed insula 6b). Il lotto/insula 6b

(come più nel seguito illustrato ad oggi identificato come “Insula 6ter”) di

cui fanno parte i terreni oggetto della presente perizia prevedeva la

realizzazione di un totale di 7500 mq di SU suddivisi come di seguito

riportato.

- 5610 mq di edilizia libera (U1),
- 1.403 mq in edilizia convenzionata (U1 conv)
- e 487 mq in U2/U3.

Con atto Notaio Andra Errani del 29 Ottobre 2007 (REP 77378) la società

fallita aveva acquisito quota pari a 360,84 millesimi di terreno collegata a

2.296,17 mq circa di superficie utile (SU) ad uso residenziale libera,

convenzionata e commerciale così composta:

- 1107,67 mq di SU in U1,
- 701,50 mq di SU in U1 convenzionata,
- 487 mq in U3/U3.

Con atto Notaio Andra Errani del 29 Ottobre 2007 (REP 77378) la società in

liquidazione coatta aveva acquisito quota pari a 82,50 millesimi di terreno

collegata a 701,50 mq circa di superficie utile (SU) ad uso residenziale

convenzionata.

Con atto REP 79573 (Matr. 25023 Notaio Andrea Errani) del 24 Novembre

2008 i soggetti attuatori, pur intendendo mantenere la capacità edificatoria

già a ciascuno spettante, procedono ad una ricomposizione fondiaria avente

funzione di ridistribuire le aree in relazione alla superficie utile prevista dal

piano particolareggiato e relativi elaborati.

Con atto REP 82494 (Matr. 26623 Notaio Andrea Errani) del 26 Marzo 2010

viene stipulato fra il Comune di Bologna ed i soggetti attuatori, uno specifico

accordo integrativo relativo alle “Attività tecniche per l’esecuzione delle reti

primarie di urbanizzazione ..”

Si precisa che nel maggio 2010 una altra impresa costruttrice richiese un

permesso di costruire (accordato) con cui realizzò nel c.d. “lotto (o insula)

6a”, oltre che ai 1.713 mq di SU già di sua proprietà e già afferenti al lotto 6a

anche 2.287 mq destinati a residenza, costituenti parte del “lotto (o insula)

6b”. Tali 2.287 mq sono tutti in edilizia libera. A valle di tale operazione nel

c.d. “lotto(o insula) 6b” rimangono  $7.500 \text{ mq} - 2.287 \text{ mq} = \underline{5.213 \text{ mq}}$  di

superficie utile (SU) così suddivisi:

- **mq 2.296,17 di SU di proprietà della società fallita (1107,67 mq di**

**SU uso residenziale libera, 701,50 mq di SU uso residenziale**

**convenzionata, 487 mq uso commerciale)**

- mq 1.107,67 di SU di proprietà altra impresa costruttrice e non

oggetto della presente perizia di stima (SU uso residenziale libera)

- mq 1.107,67 di SU di proprietà di proprietà altra impresa costruttrice

e non oggetto della presente perizia di stima (SU uso residenziale

libera)

- **mq 701,50 di SU di proprietà società in liquidazione coatta (SU**

**uso residenziale convenzionata).**

In data 12 Luglio 2011 viene stipulato un contratto preliminare di cessione di

diritti edificatori (Registrato al n. 10549 serie 1T in data 25 Luglio 2011 ,

Notaio Errani) con cui la società fallita cede 175 mq di superficie utile

destinata ad usi non residenziali (U2/U6) ad altri e mq 151 mq di superficie

utile destinata ad usi non residenziali (U2/U6) ad altri, per un totale di 326

mq. A tale preliminare non è poi stato dato seguito. Per cui l'assetto

proprietario delle capacità edificatorie non viene modificato da tale

preliminare.

In data 26 Marzo 2016 fra Comune di Bologna, la società fallita, la società in

liquidazione coatta ed altre imprese di costruzione viene siglato uno

specifico **accordo ex articolo 18 L.R. 20/2000** (Rep. n. 1653/2016) in

relazione al "Piano operativo comunale (POC) con valore ed effetti di piano

urbanistico attuativo (PUA) in variante al piano particolareggiato di

iniziativa pubblica relativo alla Z.I.S "R5.3 Bertalia Lazzaretto" in corso di

elaborazione da parte del Comune di Bologna. In tale documento (a cui si

rimanda integralmente per ogni dettaglio), fra le altre, si dà atto che:

*"il piano è caratterizzato da complessità attuativa, da alti costi diretti di*

*urbanizzazione primaria e importanti costi connessi ..."*.

Viene rilevato altresì che:

*"la complessità tecnica e procedurale del progetto delle reti e le difficoltà*

*riscontrate nell'acquisizione dei nulla osta necessari hanno creato un*

*disallineamento rispetto alle tempistiche ipotizzate ... con la necessità di*

*procedere con stralci autonomi completi e funzionali di opere di*

*urbanizzazione"*.

Tutto ciò premesso, l'accordo in parola (all'Articolo 2 "Oggetto

dell'accordo") prevede di recepire *"nell'ambito del POC/PUA in variante al*

*Piano Vigente in corso di definizione da parte del Comune quanto segue:*

- *modifica del planivolumetrico relativo alla parte non ancora attuata*

*del lotto 6 (c.d. lotto 6 bis n.d.r.) ...come rappresentato nell'o "A"*

*al presente accordo.*

- *mantenimento sui fronti prospicienti l'insula 6 delle volumetrie attuali...*

- *riduzione della dotazione di parcheggi pertinenziale (PE) ai minimi previsti dal vigente RUE ...*

- *modifica della normativa tecnica di attuazione degli edifici in termini di semplificazione generale*

- *conferma della capacità edificatoria della parte non attuata del lotto 6 (tutta afferente al c.d. "lotto 6b" n.d.r.) di titolarità della società fallita, la società in liquidazione coatta ed altre società **definita***

**complessivamente in 5213 mq di Su da destinarsi interamente ad**

**uso 1a (residenza libera)** con possibilità di realizzare quote di usi commerciali e terziari di tipo 3b, 4d, 5c, preferibilmente al piano terra, fino al 15% della Su, in luogo di pari quantità di Su destinata a residenza.

- *qualora il soggetto attuatore all'approssimarsi della scadenza del titolo abitativo per la realizzazione degli edifici abbia necessità di un'ulteriore proroga... il Comune nel rispetto della normativa vigente si impegna a concedere la proroga – comunque denominata – per soddisfare tale necessità."*

Si precisa altresì come il c.d. "Allegato A" all'accordo ex articolo 18 L.R. 20/2000 in parola, restituisce la scheda normativa – planimetria dell'Insula 6 - in cui sono rappresentate schematicamente le caratteristiche planimetriche e prospettiche (così come i profili) di quanto realizzabile nell'Insula 6 (ed in particolare del lotto 6 bis a cui appartengono i terreni oggetto della presente perizia).

In data 4/12/2017 Consiglio Comunale di Bologna (con ODG 441) approva

il POC con valore ed effetti di PUA (da qui in poi denominato POC/PUA)

con delibera PG n. 427434/2017. Il POC/PUA in parola è stato approvato in

variante al Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica (PIIP) "R5.3

Bertalia – Lazzaretto", è in vigore dal 27/12/2017 e scadenza al 26 Dicembre

2027. L'intera cartella di elaborati relativa al piano in parola (**a cui si**

**rimanda integralmente per ogni dettaglio**) può essere ritrovata al seguente

link:

[http://dru.iperbole.bologna.it/pianificazione-governo-territorio/piano-](http://dru.iperbole.bologna.it/pianificazione-governo-territorio/piano-operativo-comunale-poc-con-valore-ed-effetti-di-pura-r53)

[operativo-comunale-poc-con-valore-ed-effetti-di-pura-r53](http://dru.iperbole.bologna.it/pianificazione-governo-territorio/piano-operativo-comunale-poc-con-valore-ed-effetti-di-pura-r53) alla voce

"Approvazione del POC/PUA".

Si precisa come i terreni di cui alla presente perizia sino alla approvazione

del POC/PUA in parola afferivano a quella che veniva indicata come “Insula

6b”, mentre il POC/PUA in parola le individua ora come “**Insula n. 6 ter**”.

Pertanto è a tale “**Insula n. 6ter**” (ed ai relativi requisiti e prescrizioni) a cui

si dovrà far riferimento nel corrente POC/PUA. Con specifico riferimento al

POC/PUA in parola si rimanda integralmente per ogni dettaglio alla

documentazione di cui al link sopra richiamato fra cui si segnala:

- l'elaborato planivolumetrico
- le “Norme tecniche di attuazione e le schede normative insulae” in cui, fra altre specifiche indicazioni (ivi ricompresi gli elementi generali per la progettazione delle opere di urbanizzazione primaria, le modalità di attuazione del piano, le unità minime di intervento, i criteri per la progettazione delle insulae) viene confermata (nella scheda normativa – Planimetria) la superficie utile della **Insula 6ter**

**pari a 5.213 mq ad uso 1a (edilizia libera).**

- Lo “Schema di convenzione Urbanistica”.

Si precisa come tale schema di convenzione urbanistica è provvisto di alcuni allegati fra cui il c.d. “Allegato C - Tabella Lotti/Usi Con Titolarita’) in cui viene confermata, per la c.d. “Insula 6ter” una capacità edificatoria in termini di SU totale pari a 5.213 mq (tutta ad uso 1a - Residenza) suddivisa come di seguito riportato:

- **2.296,16 mq**: di proprietà della società fallita (**oggetto della presente perizia**)
- **701,50 mq**: di proprietà della società in liquidazione coatta (**oggetto della presente perizia**)
- 2.215,34 mq: di proprietà di altri soggetti e che NON rientrano nella presente perizia.

Con PG n. 179683/2021 viene poi approvata una variante normativa che sostanzialmente chiarisce come nei **lotti residenziali sia ammesso anche l'uso 1b (studentato puro)**. Tale variante con i relativi allegati (a cui si rimanda integralmente per ogni dettaglio) può essere visualizzata al link:

[http://atti9.comune.bologna.it/aG/wpub\\_delibere.nsf/%24%24OpenDominoDocument.xsp?documentId=373CD13D70533A65C12586BD00797494&action=openDocument](http://atti9.comune.bologna.it/aG/wpub_delibere.nsf/%24%24OpenDominoDocument.xsp?documentId=373CD13D70533A65C12586BD00797494&action=openDocument)

**Consistenza e caratteristiche del lotto di terreno**

I lotti di terreno oggetto di perizia di cui alla capacità edificatoria rappresentata nella precedente sezione, come già indicato nella sezione “Identificazione catastale” risultano accatastati al Catasto Terreni e del Comune di Bologna al Foglio 41 e possono essere suddivisi in:

- Appezamenti di cui la società fallita detiene una **quota proprietaria**

**pari al 100 %:** Mappali 638 (mq 12), 641 (mq 80), 643 (mq 345), 647 (mq 147), corrispondenti ad una superficie fondiaria complessiva pari a mq 584.

- Appezamenti di cui società fallita detiene una quota proprietaria pari

a **814 / 1000** e società in liquidazione coatta (CF 02074710373) possiede la restante quota pari a **186 / 1000**): Mappali 635 (mq 8), 636 (mq 102), 637 (mq 1479), 639 (mq 387), 645 (mq 45), 646 (mq 89), corrispondenti ad una superficie fondiaria complessiva pari a mq 679.

- Appezamenti di cui la società in liquidazione coatta detiene una

**quota proprietaria pari al 100 %:** Mappale 642 corrispondente ad una superficie fondiaria complessiva pari a mq 140.

Si veda a tal proposito quanto di cui alle relative visure Catastali.

Dalla analisi comparativa fra Estratti di mappa, planivolumetrico POC/PUA e schede relativa insula 6 ter emerge con evidenza come la realizzazione concreta sia della capacità edificatoria della società fallita (pari a 2.296,16 mq di Superficie Utile SU) che della capacità edificatoria di proprietà della società in liquidazione coatta (pari a 701,5 mq di Superficie Utile SU) non sia possibile facendo ricorso unicamente ai terreni di proprietà esclusiva.

In pratica, indipendentemente dalla rispettive proprietà di capacità edificatorie (pari 2.296,16 mq di SU la società fallita e pari a 701,50 mq per la società in liquidazione coatta) la collocazioni planimetrica delle particelle fondiarie (sia in proprietà al 100 % da parte dei due soggetti in parola, che in comproprietà fra di loro) è fortissimamente intersecata e di fatto

compromette lo sviluppo concreto delle capacità edificatorie in assenza di un progetto congiunto fra la società fallita (o chi subentrerà in suo luogo) e la società in liquidazione coatta (o chi subentrerà in suo luogo), questo anche alla luce della obbligatorietà di realizzazione di superfici accessorie (fra cui parcheggi pertinenziali P3) nelle porzioni interrate.

Questo dato oggettivo ha portato alla redazione della presente perizia congiunta che raggruppa l'ex lotto 183 del Fallimento ed il lotto n. 1 della società in liquidazione coatta amministrativa.

### **Requisiti edificatori di cui al presente POC con valenza di PUA**

Per ogni requisito, standard, modalità di attuazione, unità di intervento, criteri di progettazione, altri obblighi o adempimenti (quali obbligo di cedere/asservire a Comune - o ad altro soggetto da esso individuato - a titolo gratuito aree necessarie per la realizzazione di opere di interesse dell'intero comparto, esecuzione di opere di urbanizzazione a carico degli attuatori, corresponsione dei contributo di costruzione afferenti le opere di urbanizzazione secondaria e al costo di costruzione, adempimenti previsti dalla vigente normativa in materia dei siti contaminati, sottoscrizione di eventuali convenzione fideiussioni bancarie o polizze assicurative, a garanzia degli obblighi assunti, e quant'altro) si faccia riferimento a quanto dettagliatamente indicato nella documentazione già richiamata ed in particolare quanto reperibile in:

<http://dru.iperbole.bologna.it/pianificazione-governo-territorio/piano-operativo-comunale-poc-con-valore-ed-effetti-di-pura-r53>

e

[http://atti9.comune.bologna.it/aG/wpub\\_delibere.nsf/%24%24OpenDomino](http://atti9.comune.bologna.it/aG/wpub_delibere.nsf/%24%24OpenDomino)

<Document.xsp?documentId=373CD13D70533A65C12586BD00797494&act>

[ion=openDocument](#)

a cui si rimanda integralmente per ogni dettaglio in merito a specificità degli interventi ammessi e relativi oneri.

### **Altri requisiti**

Così come previsto nell'articolo 11 dell'Accordo integrativo (Rep 82494) "i soggetti attuatori di cui ai lotti 6a, 6b, come previsto dall'art. 14 c. 6 della convenzione urbanistica hanno costituito, alla sottoscrizione della stessa, fidejussioni bancaria o polizze assicurative, a garanzia degli obblighi assunti, per un importo pari al 130 % del valore di opere di urbanizzazione primaria di loro spettanza". Così come indicato nella originaria Convenzione (REP 79572). L'importo complessivo delle opere di spettanza (comprensive di IVA) per i lotti 5a, 5b, 6a e 6b è pari ad € 5.687.243.

Per quanto di cui all'Articolo 11 dell'Accordo integrativo i soggetti attuatori di cui ai lotti ... 6b (fra i quali ricade anche la società fallita), come previsto dall'art. 14 c. 6 della convenzione urbanistica hanno costituito, alla sottoscrizione della stessa, fidejussioni bancarie o polizze assicurative, a garanzia degli obblighi assunti, per un importo pari il 130 % del valore delle opere di urbanizzazione primaria e di loro spettanza (la quota della società fallita è stata ricostruita in € 789.185,00, ma tale importo necessiterà di apposita verifica). L'eventuale aggiudicatario dovrà verificare con il Comune di Bologna la necessità di un eventuale subentro/integrazione anche alla luce delle modifiche nella originaria convenzione nel frattempo sovvenute

### **Fattibilità concreta dell'intervento edilizio**



terreni di proprietà della società fallita per 1/1	mq 584
--	--------

terreni di proprietà comproprietà (pr. società fallita per 814/1000 e	
---	--

pr. società in liquidazione coatta per 186/1000)	mq 679
--	--------

terreni di proprietà società in liquidazione coatta per 1/1	mq 140
---	--------

<b>Totale superficie fondiaria lotto oggetto di stima:</b>	<b>mq 1403</b>
--	----------------

### STIMA DEL BENE

Il valore dell'area è determinato in base al valore di trasformazione della stessa e della relativa capacità edificatoria. Gli immobili vengono **stimati a**

**corpo e non a misura.**

Tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene il

valore del bene di cui alla presente perizia è stimato dallo scrivente in €

1.215.000,00.

In considerazione della modalità di vendita tramite asta giudiziaria si

considera un ulteriore abbattimento del prezzo di circa il 25 % del valore di

stima sopra riportato, pertanto:

<b>PREZZO DA PROPORSI A BASE D'ASTA</b>	<b>€ 915.000,00</b>
---	---------------------